

# OBSAH

<b>PŘEDMLUVA</b> .....	<b>11</b>
<b>1 NEMOVITOST JAKO INVESTICE</b> .....	<b>19</b>
1.1 PROČ INVESTOVAT DO NEMOVITOSTÍ? .....	19
1.2 VYUŽITÍ REALITNÍ KANCELÁŘE PŘI PRODEJI/KOUPÍ NEMOVITOSTI .....	20
1.3 PRONÁJEM NEMOVITOSTI .....	23
1.4 BYDLENÍ VE VLASTNÍM NEBO V NÁJMU? .....	24
1.5 INVESTOVAT DO NEMOVITOSTI ZA ÚČELEM BYDLENÍ NEBO PRONÁJMU? .....	28
1.5.1 Kapitálový výnos z investice .....	29
1.5.2 Nemovitost jako dlouhodobá investice .....	30
1.5.3 Krátkodobý nebo dlouhodobý pronájem? .....	31
1.5.4 Pronajímat byt zařízený nebo bez zařízení? .....	32
1.5.5 Starší byt nebo nový? .....	32
1.5.6 Kdo je to developer? .....	34
1.6 STRUČNÁ ANALÝZA INVESTIC DO RODINNÝCH DOMŮ A BYTŮ .....	34
1.6.1 Pozemky .....	35
1.6.2 Rodinné domy .....	35
1.6.3 Byty .....	36
1.6.4 Výnos z nájemného .....	37
1.7 BYT V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ NEBO DRUŽSTEVNÍ? .....	37
1.8 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK (SVJ) .....	40
1.9 MALÝ POHLED DO HISTORIE SVJ .....	40
1.9.1 Převod a přechod vlastnického práva k jednotce .....	41
1.9.1.1 Podíly na společných částech domu a pozemku .....	42
1.9.1.2 Rizika plynoucí z členství v SVJ .....	43
1.10 PRINCIPY FUNGOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK .....	44
1.10.1 Orgány SVJ, jejich kompetence, povinnosti .....	45
1.10.2 Hospodaření SVJ .....	48
1.10.3 Základní práva a povinnosti vlastníka jednotky .....	50
1.11 BYTOVÁ DRUŽSTVA .....	54
1.11.1 Právní úprava a charakteristika bytových družstev .....	54
1.11.2 Výše „nájemného“ u družstevních bytů .....	54
1.11.3 Převod družstevních bytů do osobního vlastnictví .....	55
1.11.4 Bytové družstvo a SVJ v témže domě .....	56

1.12	ÚVĚROVÉ FINANCOVÁNÍ POŘÍZENÍ NEMOVITOSTI .....	57
1.12.1	Hypotéky .....	57
1.12.2	Stavební spoření .....	60
1.12.3	Úvěry ze státního fondu rozvoje bydlení .....	61
1.13	SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ PRVNÍ KAPITOLY .....	61
<b>2</b>	<b>KOUPIT NEBO NEKOUPIT DANOU NEMOVITOST .....</b>	<b>63</b>
2.1	HODNOTA BYTU A BYTOVÉHO DOMU .....	63
2.2	CO JE TO NEMOVITÁ VĚC .....	63
2.3	CO JE TO OCEŇOVÁNÍ .....	64
2.4	OCENĚNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ .....	65
2.5	POSTUPY OCENĚNÍ A RŮZNÉ DRUHY HODNOT NEBO CEN .....	65
2.5.1	Druhy hodnot nebo cen .....	66
2.5.2	Postupy (metody) ocenění .....	68
2.6	HODNOTOTVORNÉ FAKTORY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ .....	71
2.7	PŘÍKLAD OCENĚNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY TRŽNÍ HODNOTOU .....	72
2.8	PŘÍKLAD OCENĚNÍ BYTOVÉHO DOMU TRŽNÍ HODNOTOU .....	74
2.9	VYHODNOCENÍ INVESTICE .....	76
2.10	SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ DRUHÉ KAPITOLY .....	78
<b>3</b>	<b>KATASTR NEMOVITOSTÍ .....</b>	<b>80</b>
3.1	KATASTR NEMOVITOSTÍ – KOUSEK HISTORIE .....	80
3.2	KATASTR NEMOVITOSTÍ DNES .....	81
3.2.1	Správa katastru nemovitostí .....	82
3.2.2	Členění údajů evidovaných v katastru nemovitostí .....	82
3.3	ÚDAJE V KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	83
3.3.1	List vlastnictví .....	83
3.3.2	Katastrální mapa .....	84
3.3.3	Sbírka listin .....	85
3.3.4	Dálkový přístup do katastru nemovitostí .....	86
3.4	PODÁNÍ NA KATASTR .....	86
3.5	SLUŽBA SLEDOVÁNÍ ZMĚN V KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	88
3.6	OBRANA PROTI NESPRÁVNÉMU ZÁPISU V KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	89
3.7	SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ TŘETÍ KAPITOLY .....	91
<b>4</b>	<b>STRUKTURA A OBNOVA BYTOVÉHO FONDU .....</b>	<b>92</b>
4.1	DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ POČTU OBYVATEL V ČR .....	92
4.2	VÝVOJ A STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU .....	93
4.2.1	Vývoj a struktura – domy .....	94
4.2.2	Vývoj a struktura – byty .....	95
4.3	POJMY OBYTNÁ A PODLAHOVÁ PLOCHA .....	95

4.4	PASPORTY BYTŮ .....	97
4.4.1	Krátký pohled do historie pasportizace .....	97
4.4.2	Význam pasportizace .....	98
4.5	FASÁDY DOMŮ .....	99
4.6	INSPEKTOŘI NEMOVITOSTÍ .....	100
4.6.1	Význam inspekce nemovitostí před koupí nebo opravou .....	100
4.6.2	Nejčastější závady starších bytových domů .....	101
4.7	KOLAUDACE A REKOLAUDACE .....	103
4.8	UDRŽOVACÍ PRÁCE BEZ OHLÁŠENÍ, OHLÁŠENÍ, STAVEBNÍ POVOLENÍ .....	104
4.8.1	Udržovací práce bez ohlášení dle § 103 stavebního zákona .....	105
4.8.2	Stavební povolení, ohlášení .....	106
4.8.3	Co je třeba ke stavebnímu povolení? .....	106
4.9	NÁKLADY SPOJENÉ S OPRAVOU NEBO REKONSTRUKCÍ .....	107
4.10	DODAVATELÉ STAVEBNÍCH PRACÍ .....	108
4.10.1	Neobyvatelnost domu v době přestavby .....	111
4.10.2	Podpory státního fondu rozvoje bydlení .....	111
4.11	SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ ČTVRTÉ KAPITOLY .....	112
<b>5</b>	<b>EKONOMIKA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ .....</b>	<b>114</b>
5.1	NÁJEMNÍ BYDLENÍ – ÚVOD DO PROBLEMATIKY .....	114
5.1.1	Základní pojmy a jejich význam .....	115
5.1.2	Pojmy náklady prosté reprodukce a místně obvyklé nájemné .....	118
5.1.3	Amortizace (odpisy), technické zhodnocení .....	119
5.2	NÁJEMNÉ A JEHO VÝVOJ .....	120
5.2.1	Pohled do nedávné historie regulace nájemného .....	120
5.2.2	Proč je nájemné tak vysoké? .....	121
5.2.3	Sjednání a zvyšování nájemného po deregulaci .....	122
5.2.4	Inflace, inflační doložka .....	123
5.3	FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO VE VZTAHU K DOMU .....	124
5.3.1	Dům jako investice .....	125
5.3.2	Byt jako investice .....	126
5.4	KDE INVESTOVAT DO BYDLENÍ .....	126
5.5	SLOVO ZÁVĚREM .....	128
5.6	SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ PÁTÉ KAPITOLY .....	128
<b>6</b>	<b>JAK EFEKTIVNĚ PRONAJMOUT NEMOVITOST .....</b>	<b>129</b>
6.1	SLEDUJTE NOVÉ TRENDY .....	130
6.2	NEŽ PŘIJDE ZÁJEMCE NA PROHLÍDKU .....	130
6.3	KOMPETENCE NÁJEMCE K BYDLENÍ .....	130
6.3.1	Odlište se svou inzercí od ostatních .....	133
6.4	SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ ŠESTÉ KAPITOLY .....	135

<b>7</b>	<b>SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU</b>	<b>136</b>
7.1	ROZSAH SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU	136
7.1.1	Oznamovací povinnost nájemce	138
7.1.2	Trvalý pobyt nájemce v domě	139
7.2	EVIDENCE PLATEB NÁJEMNÉHO A ZÁLOH NA SLUŽBY	141
7.2.1	Elektroměry	142
7.3	ZPŮSOB ZABEZPEČENÍ SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU	142
7.3.1	Vykonávání správy vlastníkem	143
7.3.2	Správa domu vykonávaná pověřenou osobou	144
7.4	NÁVRAT DOMOVNÍKŮ?	146
7.5	PŘEVZETÍ NEBO ZPĚTVZETÍ SPRÁVY DOMU	146
7.6	VYTVÁŘENÍ KONEČNÉ PODOBY SMLOUVY – RIZIKA, DOPORUČENÍ	147
7.7	ZASTUPOVÁNÍ VLASTNÍKA NA ZÁKLADĚ PLNÉ MOCI	149
7.8	EKONOMICKÉ SOFTWARE PRO SPRÁVU DOMU	149
7.9	TECHNICKÉ ZABEZPEČENÍ A KONTROLA VSTUPU DO OBJEKTU	150
7.9.1	Kamerové systémy	150
7.9.2	Digitální dveřní kukátka	152
7.9.3	Zabezpečení vchodových dveří do objektu	152
7.10	REVIZE A KONTROLY TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	153
7.10.1	Povinnosti vlastníků bytových domů	154
7.10.2	Povinnosti nájemníků a vlastníků bytů	157
7.11	KDO HRADÍ NÁKLADY NA OPRAVY V PRONAJATÉM BYTĚ?	158
7.12	INVESTICE NÁJEMCEM DO OPRAV BYTU	161
7.13	SOUČASNÝ STAV ÚROVNĚ BEZPEČNOSTI TĚCHTO DOPRAVNÍCH PROSTŘEDKŮ	162
7.14	SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ SEDMÉ KAPITOLY	164
<b>8</b>	<b>SMLUVNÍ VZTAHY</b>	<b>165</b>
8.1	ZÁKON A SMLOUVA	165
8.1.1	Základní zásady Občanského zákoníku	166
8.1.2	Neplatnost ujednání	167
8.1.3	Právní jednání a vznik smlouvy obecně	168
8.1.4	Spoluvlastnictví	169
8.1.5	Dědictví	170
8.1.6	Nájem nebo pacht	171
8.2	PŘEDSMLUVNÍ JEDNÁNÍ	171
8.3	SMLUVNÍ STRANY	172
8.3.1	Pronajímatel	172
8.3.2	Nájemce	173
8.3.3	Členové nájemcovy domácnosti	176

8.4	PŘEDMĚT NÁJMU .....	176
8.5	ÚČEL A UŽITÍ PŘEDMĚTU NÁJMU .....	177
8.6	DOBA NÁJMU .....	178
8.7	PLATBY NÁJEMCE .....	180
8.7.1	Nájemné .....	180
8.7.2	Jistota .....	181
8.7.3	Služby .....	181
8.7.4	Splatnost .....	182
8.7.5	Vyúčtování služeb .....	183
8.7.6	Ostatní platby .....	183
8.8	POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN .....	184
8.9	VZNIK A ZÁNİK SMLOUVY .....	185
8.10	PŘEVZETÍ A VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU .....	189
8.11	SMRT NÁJEMCE .....	191
8.12	OPUŠTĚNÍ BYTU NÁJEMCEM .....	193
8.13	PŘEDKUPNÍ PRÁVO NÁJEMCE .....	193
8.14	PODNÁJEM .....	194
8.15	SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ OSMÉ KAPITOLY .....	194
<b>9</b>	<b>SLUŽBY POSKYTOVANÉ S UŽÍVÁNÍM BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PROSTOR .....</b>	<b>195</b>
9.1	ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB .....	195
9.2	PÍSEMNÉ UJEDNÁNÍ O ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB V DOMĚ – PRAVIDLA .....	196
9.3	CO BY MĚLA PRAVIDLA OBSAHOVAT .....	196
9.4	ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA VYTÁPĚNÍ A SPOLEČNOU PŘÍPRAVU TEPLÉ VODY .....	208
9.4.1	Rozúčtování nákladů na vytápění .....	208
9.5	ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA TEPLA A VODU V ZÚČTOVACÍ JEDNOTCE, KTERÁ JE OSAZENA BYTOVÝMI PŘEDÁVACÍMI STANICEMI .....	213
9.5.1	Jak provádět rozúčtování nákladů na vytápění a teplou vodu .....	214
9.6	ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA POSKYTOVÁNÍ TEPLÉ VODY V ZÚČTOVACÍ JEDNOTCE .....	214
9.7	ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA VODNÉ A STOČNÉ V ZÚČTOVACÍ JEDNOTCE .....	217
9.8	V ZÚČTOVACÍ JEDNOTCE JSOU INSTALOVÁNY VODOMĚRY NA STUDENOU VODU .....	217
9.9	DODAVATEL FAKTURUJE VE DVOUSLOŽKOVÉ CENĚ .....	218
9.10	V ZÚČTOVACÍ JEDNOTCE NEJSOU INSTALOVÁNY VODOMĚRY NA STUDENOU VODU .....	219
9.10.1	Jsou-li v objektu instalovány vodoměry na teplou vodu, ale nejsou instalovány vodoměry na studenou vodu .....	219

9.11	ROZÚČTOVÁNÍ OSTATNÍCH DOMOVNÍCH NÁKLADŮ .....	219
9.12	SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ DEVÁTÉ KAPITOLY .....	220
<b>10</b>	<b>POHLEDÁVKY, A CO DÁL?</b> .....	<b>222</b>
10.1	POHLEDÁVKA SMLUVNÍ .....	222
10.1.1	Nájemné .....	222
10.1.2	Jistota .....	222
10.1.3	Služby poskytované s nájmem .....	223
10.2	POHLEDÁVKY MIMOSMLUVNÍ .....	223
10.3	VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK SOUDNÍ CESTOU .....	224
10.3.1	Před zahájením žaloby .....	224
10.3.2	Žaloba .....	225
10.3.3	Soudní proces .....	227
10.4	ROZHODČÍ ŘÍZENÍ .....	229
10.5	EXEKUCE .....	230
10.6	INSOLVENCE .....	231
<b>11</b>	<b>PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY – PENB</b> .....	<b>232</b>
11.1	KDO MUSÍ MÍT PENB .....	232
11.2	KLASIFIKAČNÍ TŘÍDY .....	234
11.3	OČEKÁVANÉ ZMĚNY V § 7a – PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI .....	235
<b>12</b>	<b>POJIŠTĚNÍ – OCHRANA MAJETKU VLASTNÍKA</b> .....	<b>236</b>
12.1	PROČ SJEDNAT POJIŠTĚNÍ BYTOVÉHO DOMU .....	236
12.1.1	Právní předpisy .....	236
12.1.2	Jak se orientovat na pojistném trhu .....	236
12.1.3	Výběr pojišťovacího poradce .....	237
12.1.4	Parametry ovlivňující výši pojistného .....	238
12.2	POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI .....	240
12.2.1	Povodeň a záplava .....	240
12.2.2	Živelní pojištění .....	241
12.2.3	Odcizení a vandalismus .....	242
12.3	POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI .....	243
12.3.1	Pojištění povinnosti k náhradě újmy .....	243
12.3.2	Odpovědnost statutárního orgánu bytového domu .....	245
12.4	ASISTENČNÍ SLUŽBY .....	245
12.4.1	Technická asistence .....	246
12.4.2	Právní asistence .....	246
12.5	POJISTNÁ UDÁLOST .....	246
12.6	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ: .....	248

<b>13</b>	<b>PORADENSTVÍ A VZDĚLÁVÁNÍ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ</b>	<b>250</b>
13.1	KOMERČNÍ PORADENSTVÍ	250
13.2	BEZPLATNÉ PORADENSTVÍ POSKYTOVANÉ STÁTNÍ SPRÁVOU	250
13.3	PORADENSTVÍ A VZDĚLÁVÁNÍ POSKYTOVANÉ NEZISKOVÝMI ORGANIZACEMI	250
13.3.1	Občanské sdružení majitelů domů v ČR	251
13.3.2	Asociace realitních kanceláří v ČR	252
13.3.3	Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí	252
13.3.4	Asociace inspektorů nemovitostí	253
13.3.5	Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu	253
13.3.6	Asociace energetických specialistů	253
13.3.7	Sdružení BD a SVJ	254
13.3.8	Šance pro budovy	254
13.3.9	Asociace kominíků	255
13.3.10	Česká společnost pro rozvoj bydlení	255
13.3.11	Akademie pro bytové domy	255
13.3.12	České sdružení pro technická zařízení	255
13.4	SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ TŘINÁCTÉ KAPITOLY	256
<b>14</b>	<b>ZÁKONY A CO V NICH HLEDAT</b>	<b>257</b>
14.1	OBČANSKÝ ZÁKONÍK	257
14.2	ZÁKONÍK PRÁCE	259
14.3	ZÁKON O DANÍCH Z PŘÍJMŮ	260
14.4	STAVEBNÍ ZÁKON	260
14.5	ZÁKON O SLUŽBÁCH V SOUVISLOSTI S NÁJMEM	260
14.5.1	Předpisy o požární ochraně	261
14.5.2	Ochrana osobních údajů	261
14.5.3	Uplatnění pohledávek	261
14.5.4	Ochrana životního prostředí	262
14.5.5	Označení a cena nemovitosti	262
14.5.6	Skartace a archivace dokumentů	263
14.5.7	Zákonné pojištění odpovědnosti zaměstnavatele	264
14.5.8	Novela NOZ týkající se nemovitostí	265
14.5.9	Novela stavebního zákona a její dopad na SVJ	266
<b>15</b>	<b>NEMOVITOSTI A DANĚ</b>	<b>268</b>
15.1	DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ (DÁLE JEN „NEMOVITOSTÍ“)	270
15.1.1	Předmět daně, osvobození od daně	270
15.1.2	Poplatníci, daňové přiznání, příslušnost	272
15.1.3	Základ daně, sazba daně, daň	273

15.2	DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ (DÁLE JEN „NEMOVITOSTÍ“)	276
15.2.1	Osvobození od daně	277
15.2.2	Zdaněné nabytí nemovitosti	278
15.3	DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY	283
15.3.1	Dodání – převod nemovité věci (dále nemovitosti) uskutečněné plátcem DPH	284
15.3.2	Výstavba a dodání stavby pro sociální bydlení	286
15.3.3	Stavebně montážní práce na dokončené stavbě pro bydlení a sociální bydlení	288
15.3.4	Přenos DPH u nemovitých věcí	288
15.3.5	Nájem nemovitých věcí osvobozený a zdaněný	289
15.3.6	Neplátce – plátce DPH? Obrat, povinnosti plátce	289
15.4	DAŇ Z PŘÍJMU FYZICKÝCH OSOB, DPFO	292
15.4.1	Příjmy od daně osvobozené a příjmy zdaněné	294
15.4.2	Příjmy z nájmu nemovitosti	302
15.4.3	Vybrané výdaje k příjmům z nájmu nemovitosti	307
15.4.4	Spoluvlastnictví nemovitosti	327
15.4.5	Nerezident, vlastník nemovitosti	328
15.5	DAŇ Z PŘÍJMU PRÁVNICKÝCH OSOB, DPPO	328
15.5.1	Veřejně prospěšní poplatníci	332
15.5.2	Bytová družstva a spol. s r.o.	333
15.5.3	Společenství vlastníků jednotek	333
15.6	NEMOVITOSTI A PRÁVNICKÁ OSOBA NEBO FYZICKÁ?	335
15.6.1	Právnícká osoba – s.r.o.	336
15.6.2	Fyzická osoba	337
15.7	DAŇ SILNIČNÍ	338
15.8	VYBRANÉ SANKCE V DAŇOVÉM ŘÍZENÍ	339
15.8.1	Pokuta	340
15.8.2	Příslušenství daně	340
<b>16</b>	<b>NEMOVITOSTI A EET</b>	<b>341</b>
16.1	FYZICKÉ OSOBY	341
16.2	PRÁVNICKÉ OSOBY	345
	PŘÍLOHOVÁ ČÁST	346
	REJSTŘÍK	351